

Comune di San Pietro in Casale

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO IN VARIANTE AL POC

ambito per nuovi insediamenti
su area libera (ANS-C n. 9) sub comparto 9.B

Schema di convenzione

proprietari:

Aurora s.r.l.
Basis s.r.l.
Capoferro s.r.l.
Investibo s.r.l.

Comune di San Pietro in Casale

progettisti urbanistica ed edilizia:

Ing. Gianluca Gallerani
via Rubizzano 280
San Pietro in Casale (BO)
gianluca.gallerani@yahoo.it

Impianti elettrici e illuminazione:
Alberto Montanari p.i.

Ingegneria idraulica
Ing. Marco Maglionico

Acustica
Enrico Folegatti p.i.

Geologia
Dott. Brunaldi Raffaele

PSC - ambito ANS-C n. 9 sub comparto 9.B

gruppo	numero	data	ottobre 2021
G	01	aggiornamenti	-
		scala	1/500

Repertorio n.

Raccolta n.

BOZZA DI CONVENZIONE

Regolante i rapporti tra il Comune di San Pietro in Casale ed i soggetti attuatori per l'esecuzione di un Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata ex artt. 31 e 35 della Legge Regione Emilia Romagna 24 marzo 2000 n. 20 e s.m.i., e dell'art. 4 comma 15 della legge Regione Emilia Romagna 21 dicembre n. 16.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di

in, via n., davanti a me

..... Notaio iscritto nel Collegio

Notarile di, con residenza in

....., sono

comparsi:

- Il Sig., nato a () il,
residente in Via n.,
Codice Fiscale, in qualità di
della società con sede in via n.,
() CF e PIVA
- Il Sig., nato a () il,
residente in Via n.,
Codice Fiscale, in qualità di
della società con sede in via n.,
() CF e PIVA
- Il Sig., nato a () il,
residente in Via n.,
Codice Fiscale, in qualità di

della società _____ con sede in via _____ n. _____,
(_____) CF e PIVA

da una parte e

- geom. _____, nato a _____ Il _____, il
quale interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma
esclusivamente in qualità di _____. E quindi a
norma di statuto in legale rappresentanza del Comune di San Pietro
in Casale con sede in San Pietro in Casale (BO) via G. Matteotti n.
154, C.F. 80062730371eP. IVA 00702791203, autorizzato con
decreto del Sindaco in data _____ prot.
_____ che in copia autentica si allega al presente atto sotto
con la Lettera A;

dall'altra parte;

comparenti della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo, i quali
rinunciano d'accordo fra loro e col mio consenso, all'assistenza dei
testimoni.

PREMESSO

- che i "richiedenti": Aurora S.r.l., Basis S.r.l., Capoferro S.r.l., Investibo
S.r.l., sono proprietari delle aree site in San Pietro in Casale, distinte
al Catasto Terreni al foglio 57 mappali 1113 e 1146,
complessivamente proprietari di una superficie territoriale

convenzionale complessiva del comparto pari a mq 14.942 del Comparto 9 Sub Comparto 9 / B.

- che il Comune di San Pietro in Casale è proprietario delle aree site in San Pietro in Casale, distinte al Catasto Terreni al foglio 57 mappali 1147, 1148, 1149, 1150, complessivamente proprietario di una superficie territoriale convenzionale complessiva pari a mq 10.847 del Comparto 9 Sub Comparto 9 / B.

Viste:

- la delibera del consiglio comunale n. 55 del 30.09.2019, avente ad oggetto "Approvazione modifica al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari 2019 (art. 58 – Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112" con il quale si è stabilito di vendere un terreno edificabile sito in San Pietro in Casale, Via Stangolini, acquisita perizia di stima redatta da tecnico esterno all'Amministrazione;
- la determinazione dell'area gestione territorio n. 172 del 23.10.2019 con la quale si è approvato il bando d'asta pubblica per alienazione dell'area di cui all'oggetto;
- l'avviso pubblico per la manifestazione di interesse volta all'acquisto del terreno edificabile prot n. 22664 del 06.12.2019,
- l'offerta d'acquisto per l'area fabbricabile – Lotto 1 - Residenziale di mq. 15.133, presentata da - AURORA s.r.l. con sede a Malalbergo (BO) con una percentuale del 50%; - BASIS s.r.l. con sede a Malalbergo (BO) con una percentuale del 10%; - CAPOFERRO s.r.l. con sede a Bologna con una percentuale del 20%; - INVESTIBO s.r.l. con sede a San Pietro in Casale (BO) con una percentuale del 20%. al prot. n. 23554 del 20.12.2019;

- - la determinazione gter / 244 - area gestione territorio del 31/12/2019, avente per oggetto l'alienazione di terreno residenziale posto in via stangolini

- Dato atto che:

- Per l'areale 9.B, alla superficie di mq di Superficie Territoriale ed alla capacità edificatoria totale di mq. di Superficie Utile, assegnata in base a Piano Operativo Comunale approvato con delibera C.C. n. 77 del 23/12/2013, sono stati riferiti tutti i parametri di calcolo degli standard di normativa, del verde e parcheggi pubblici, strade ecc., così suddivise:

mq per verde pubblico

mq per parcheggi pubblici

mentre i parametri previsti nel progetto di Piano Urbanistico Attuativo per il Comparto 9.B sono i seguenti:

verde pubblico mq

Parcheggi mq

Strade mq

Area verde in fascia di rispetto mq

Area per vasca di laminazione mq

Area per futura strada di comparto mq

e comunque tutte le superfici sono evidenziate negli specifici elaborati dei Piani Urbanistici Attuativi (nel seguito PUA) riepilogativi delle aree da cedere all'Amministrazione, risultanti dal frazionamento da farsi a cura e spese dei lottizzanti dopo l'approvazione del PUA, tutte le superfici sopra riportate potranno subire modeste variazioni in sede di frazionamento catastale definitivo;

- Le zone oggetto della presente Convenzione Urbanistica, denominate "AMBITO 9/B", devono attuarsi a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) in variante al POC, con le destinazioni d'uso residenziale previste e disciplinate dal rispettivo P.U.A. negli elaborati n. *H01 / E 18 C.M. Norme tecniche di attuazione*", i cui documenti ed elaborati grafici fanno parte integrante della presente convenzione e si trovano depositati presso gli uffici Comunali;
- Il Comune intende modificare le aree in oggetto individuate quale Ambito 9/B nel POC, attribuendole una capacità edificatoria ad uso privato pari a mq 2.000,00 di SU residenziale e una capacità edificatoria ad uso pubblico pari a mq 2.000,00 di SU residenziale;

VISTI

- La L.R. n. 20/2000 e s.m.i.;
- La L.R. n. 15/2013 e s.m.i.;
- La L.R. n. 16/2012, art. 4, comma 15;
- La Delibera di G.C. n. Del Inerente l'adeguamento delle tariffe degli oneri comunali;
- La delibera di C.C. n. del Ai fini della determinazione del costo di costruzione per il contributo di concessione;

Dato atto :

- che il progetto del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'Ambito 9 / B, con valore di Variante al Piano Operativo Comunale, agli atti conservato, è costituito dagli elaborati previsti dalle vigenti normative elencati secondo l'ordine:

ELENCO TAVOLE PUA in Variante al POC Ambito 9 / B:

Elaborati relativi allo stato di fatto

- A 00** elenco elaborati di PUA
- A 01** estratto degli strumenti urbanistici
- A 02** estratto di mappa catastale in scala 1:1000 / 1:2000
- A 03** Rilievo e documentazione fotografica 1:500

Elaborati di progetto

- B 01.a** planimetria - lotti fondiari e quadro riepilogativo delle superfici
- B 01.b** planimetria - dotazioni territoriali e mobilità, strade, parcheggi e marciapiedi
- B 01.c** planimetria - verde pubblico

- B 02** profili 1:500 e sezioni costruttive 1:50

- B 03.a** impianti tecnici - rete fognaria acque bianche- planimetria scala 1.500
- B 03.b** impianti tecnici - rete fognaria acque nere - planimetria scala 1.500
- B 03.c** impianti tecnici - rete elettrica - planimetria scala 1.500
- B 03.d** impianti tecnici - rete acqua - planimetria scala 1.500

- B 04** utilizzo del suolo (pavimentazioni, arredo urbano, aree verdi, accessi, carrai, percorsi)

- C 01** relazione geologica - geotecnica- sismica
- C 02** relazione idraulica

- D 01** verifica clima acustico e impatto acustico

- E 00** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Relazione
- E 01** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Planimetria generale
- E 02** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Quadro elettrico generale
- E 03** Impianti elettrici pubblica illuminazione - Computo metrico

- F 01** relazione tecnica

- G 01** schema di convenzione

- H01** Norme tecniche di attuazione

- I01** Elaborato di variante al Piano Operativo Comunale POC
- L01** Masterplan Areale 9

- M01** Valsat - rapporto ambientale
- M02** Sintesi non tecnica
- M03** Relazione rischio da alluvione

- N01** computo metrico estimativo delle opere

- Che il Consiglio Comunale, sentita la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n. del, ha terminato il procedimento amministrativo del Piano Operativo Comunale Stralcio con valore di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'Ambito 9 / B con la deliberazione del Consiglio Comunale n.
Del

Si precisa che gli elaborati di progetto relativi al P.U.A. dell'Ambito 9/B sopra riportati si trovano depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale in formato digitale con firma digitale delle parti o dei relativi procuratori.

TUTTO CIO' PREMESSO E VERIFICATO

I richiedenti si obbligano espressamente per sé medesimi e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere le determinazioni in ordine all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'Ambito 9/B, così come meglio sotto descritte:

Art. 1 – Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

1.1. Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e si intendono integralmente richiamate.

Art. 2 – Descrizione dell'intervento

2.1. Le aree interessate dagli interventi da attuarsi con la presente convenzione urbanistica, la cui descrizione indicata in premessa si vuole come qui integralmente riportata, sono disciplinate da Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), dalle disposizioni della L.R. 20/2000 e s.m.i..

2.2 L' Area facente parte dell'Ambito 9 / B risulta inserita nel POC approvato con Deliberazione Giunta Comunale n.77 del 23.12.2013

quale “Ambito di espansione residenziale 9”, il tutto disciplinato dall’Art. 24.2 del PSC vigente, e successivamente è stato oggetto di PUA in Variante al POC approvato dal Comune di San Pietroin Casale con Deliberazione Giunta Comunale n. del .

L’Areale ha una superficie territoriale pari a mq , esso ha una capacità edificatoria di complessivi mq 4.000,00 di Superficie Utile (Su), da distribuire sui singoli lotti edificabili dell’Ambito 9 / B.

Nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), si prevede la cessione gratuita di aree per standards, relativamente all’AMBITO 9 / B, così suddivise: mq circa per parcheggi pubblici e mq circa per verde pubblico oltre a mq circa per strade e camminamenti.

Si specifica che le cessioni sono conformi e superiori al minimo richiesto di legge pari a 30 mq per abitante teorico.

A migliore dimostrazione della suddivisione sopra indicata, le parti fanno riferimento alla planimetria dell’intero AMBITO 9 / B in oggetto, depositata presso gli uffici Comunali;

2.3 . Gli abitanti insediabili nell’ambito della zona residenziale ammontano a complessivi n. 148.

Art. 3 – Contributo sul Costo di Costruzione, Oneri ed Opere di urbanizzazione primaria, Cessioni.

I richiedenti si obbligano, per sé e per i propri aventi causa a:

3.1. corrispondere il Contributo sul Costo di Costruzione secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

Gli oneri relativi alle Urbanizzazioni Secondarie saranno da corrispondere per intero secondo le modalità e le tabelle previste dalle delibere in vigore e vigenti al momento del ritiro del Permesso di Costruire.

3.2. realizzare a propria cura e spese, conformemente alle indicazioni del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) le opere di urbanizzazione primaria e più precisamente:

3.2.1. Parcheggi Pubblici: mq circa, distribuiti in modo da essere comodamente usufruibili dai lotti del comparto;

3.2.2. Verde pubblico attrezzato e sistemazione a verde alberato: mq circa.

3.2.3. Rete di fognatura di tipo separato: acqua meteoriche e acque nere con pozzetti d'ispezione e caditoie stradali con predisposizione per le immissioni nei lotti, come indicato nelle norme tecniche e come richiesto dagli Enti competenti;

3.2.4. Rete di distribuzione idrica, nei modi e forme che saranno stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale e dagli Enti erogatori;

3.2.5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica, secondo il progetto e le prescrizioni che saranno impartite dall'ENEL;

3.2.6. Impianto di pubblica illuminazione con pali in acciaio a sbraccio, con linea interrata, luce a LED e della potenza indicata dai calcoli illuminotecnici, nel rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamento luminoso;

3.2.7. Rete di distribuzione delle condutture telefoniche, secondo le prescrizioni della Telecom;

3.2.8. strade e marciapiedi finiti in ogni loro parte, pavimenti tipo autobloccante e con bordi di contenimento, comprensivi delle soluzioni necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche;

3.2.9. Segnaletica orizzontale e verticale completa, in conformità al vigente codice della strada.

3.3. La realizzazione delle predette opere da parte dei richiedenti andrà a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria previsti dalla L. 10/77 e dalla L.R. 15/2013, afferenti al rilascio dei Permessi di Costruire per gli edifici compresi nel Piano.

3.4. I richiedenti, per sé e per i propri aventi causa, si obbligano a cedere gratuitamente al Comune di San Pietro in Casale le aree per le opere di urbanizzazione primaria, risultanti dai citati progetti di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) nel minor tempo possibile dopo la stipula della presente Convenzione e al contempo l'Amministrazione Comunale autorizza le società Aurora S.r.l., Basis S.r.l., Capoferro S.r.l., Investibo S.r.l., a realizzare le opere di urbanizzazione primaria su tali aree;

Le aree per la cessione gratuita risultano, per ogni P.U.A. qui citato, dalle planimetrie dimostrative depositate presso gli uffici Comunali.

3.5. le opere di urbanizzazione da realizzarsi da parte del richiedente saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e dovranno comunque essere conformi ai progetti esecutivi approvati dal Comune di San Pietro in Casale, comprendenti gli appositi capitolati descrittivi ed i costi presunti delle singole opere. Detto controllo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- mediante sorveglianza in corso d'opera;
- mediante verifica delle opere per un periodo di 3 mesi a decorrere dal completamento dei lavori, diretta ad accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse. In particolare, le opere di cui ai punti 3.2.3., 3.2.4., 3.2.5., 3.2.6. e 3.2.7. saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti (ENEL, TELECOM, HERA,

Consorzi, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari allegati ai relativi progetti esecutivi.

Le opere di urbanizzazione primaria, compresi i manufatti, saranno soggette a collaudo in corso d'opera e a collaudo definitivo.

Alla data di inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione dovranno essere comunicati al Comune di San Pietro in Casale dai soggetti attuatori, che assumeranno a proprio carico le spese di collaudo, i nomi di una terna di tecnici tra i quali il Comune sceglierà quello che effettuerà il collaudo in corso d'opera. Il collaudo in corso d'opera e conclusivo delle opere, verrà effettuato a cura e spese dei soggetti attuatori, da concludersi entro 30gg dalla comunicazione del termine opere.

Le verifiche ed i collaudi definitivi potranno avvenire anche separatamente ed in tempi diversi, secondo stralci funzionali, a condizione che le relative opere siano completamente ultimate. Così come la presa in carico da parte dell'Amministrazione comunale potrà avvenire in seguito ai collaudi di porzioni di opere di urbanizzazione, funzionali, ed il Comune si impegna ad accettarne la cessione anche per stralci.

Le spese di collaudo saranno per intero a carico delle proprietà.

La presa in carico delle opere ed il relativo rogito dovranno concludersi entro 45 giorni dall'esito positivo del collaudo, anche per stralci.

I soggetti attuatori si obbligano a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione come sopra realizzate, fino a quando tali beni resteranno di loro proprietà e non verranno ceduti gratuitamente al Comune nei termini e con le modalità di cui nel presente articolo, e comunque non oltre 45 giorni dopo l'esito positivo del collaudo.

La cessione delle opere suddette trasferirà a carico del Comune di San Pietro in Casale anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso il richiedente è tenuto a favore del Comune, per le opere ed i manufatti di cui sopra, alla garanzia ed agli obblighi disciplinari degli artt. 1667, 1668, 1669 del c.c.

All'emissione di ogni certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati oggetto di collaudo saranno trasferiti al patrimonio indisponibile del Comune, ovvero agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

3.6. L'edificazione nei lotti potrà essere concessa con rilascio del Permesso di Costruire e inizio dei lavori anche contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermo restando che i certificati di abitabilità ed agibilità non potranno essere in ogni caso rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di fruibilità; il relativo accertamento è rimesso alla valutazione dell'Amministrazione Comunale.

L'efficacia del deposito della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati conclusi è ammessa solo a fronte della realizzazione degli allacciamenti ai servizi di rete e dell'accessibilità carrabile e pedonale al fabbricato in condizioni di sicurezza. Dovrà essere allegato al deposito della SCCEA apposita indicazione di allacciamenti, accessibilità carrabile e pedonale, e dichiarazione di conformità al progetto approvato delle porzioni di opere di urbanizzazione funzionali al fabbricato eseguite, oppure verbale sottoscritto dal collaudatore che accerti la regolare

esecuzione delle opere ed il funzionamento delle reti tecnologiche a servizio del fabbricato, o verbale di collaudo parziale per lo stralcio funzionale interessato.

Art. 4 – Garanzia ed impegni per la realizzazione delle opere.

A garanzia della realizzazione delle opere, i richiedenti per sé e per i propri aventi causa, convengono per l'assunzione delle sottoelencate obbligazioni e si impegnano a:

4.1 prima dell'inizio dei lavori di uno stralcio funzionale relativo al Permesso di Costruire delle opere di Urbanizzazione di cui al precedente punto 3.2, a favore del Comune di San Pietro in Casale ed a garanzia della corretta esecuzione delle opere:

a - costituire fidejussione bancaria o polizza assicurativa di importo pari al 10% (dieci per cento) del valore delle opere oggetto di detto stralcio funzionale, come quantificate dal Computo Metrico Preventivo che sarà allegato alla richiesta stessa del Permesso, detta cauzione dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 del c.c.;

b - iscrivere una ipoteca su alcuni terreni di proprietà dei Proponenti per i quali si assume come valore cauzionale il ~~€~~ valore commerciale, determinato valorizzando al 50% ciascuna sia la ST che la SU, con valore di € al mq. per la Superficie Territoriale e di € al mq per la Superficie Utile.

c - La somma delle due garanzie (fidejussoria ed ipotecaria) dovrà corrispondere almeno al 100 % (centopercento) del valore delle opere oggetto dello stralcio funzionale, come quantificate dal Computo Metrico Preventivo che sarà allegato alla richiesta stessa del Permesso.

d - Su richiesta degli attuatori, tali garanzie potranno essere mantenute in essere per garantire le opere di stralci funzionali successivi. Qualora la somma del valore delle opere dello stralcio funzionale successivo considerato e delle opere di urbanizzazione residue dello stralcio funzionale in corso (valutate queste ultime in base agli stati di avanzamento lavori eseguiti e quietanzati), sia superiore alla garanzia complessivamente già prestata dagli attuatori, prima dell'inizio dei lavori le garanzie fidejussorie ed ipotecarie dovranno essere integrate, con le modalità di cui ai precedenti commi a), b) e c).

4.3 Prima dell'inizio dei lavori di attuazione della presente convenzione i proponenti richiederanno il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. A garanzia di tali opere sarà costituita una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa pari ad € 35.220,00 (trentacinquemiladuecentoventi/00 Euro), e sarà iscritta ipoteca in favore del Comune di San Pietro in Casale sui terreni ubicati nell'Ambito 9/B, identificati al Foglio 57 mappali 1113 per una superficie territoriale complessiva pari a mq. ed una superficie edificabile SU pari a mq. , aventi valore cauzionale e commerciale (ai sensi del precedente comma b) pari ad € 317.000,00 (trecentodiciassettemila Euro). In tal modo la garanzia complessivamente prestata dagli attuatori sarà pari ad € 352.220,00 - € trentocinquantaduemiladuecentoventi/00.

4.4. Lo svincolo totale di tale cauzione (fidejussione, polizza o ipoteca), che dovrà garantire l'obbligazione assunta fino all'emissione del certificato di collaudo, avverrà a cura del Comune ed a richiesta del richiedente, entro 30 giorni dopo l'emissione del certificato del collaudo definitivo di cui al precedente 3.5,

Le garanzie prestate potranno essere, previo consenso del Comune, ridotte proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione residue valutate in base agli stati di avanzamento lavori eseguiti e quietanzati, entro 30 giorni dalla presentazione degli stessi. In sintesi, a semplice richiesta dei lottizzanti, la fidejussione rilasciata a garanzia potrà essere ridotta in pro quota in funzione dei costi sostenuti liquidati e documentati delle opere realizzate, entro 30 giorni da tali liquidazioni.

Per ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione i soggetti attuatori del P.U.A. autorizzano il Comune di San Pietro in Casale a disporre della fidejussione/polizza fideiussoria/ ipoteca nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare.

Il Comune potrà disporre della fidejussione/polizza fideiussoria/ipoteca previa messa in mora dei soggetti attuatori, con preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi.

Art. 5 – Varianti

5.1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione, dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme previste

dalla Legge n. 20/2000 e s.m.i..

Varianti non essenziali al progetto di Piano Urbanistico Attuativo non comporteranno modifica dello stesso.

A titolo esemplificativo non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei

passi carrai, dei lotti e altre modifiche che non alterino in modo sostanziale l'impianto urbanistico in progetto.

5.2. Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, rimanendo comunque vincolanti per quanto riguarda l'altezza dei fabbricati / Superfici Utili e le distanze.

5.3. In sede di procedura di attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è consentito trasferire la Su (Superficie utile) da un lotto a più lotti o ad altro lotto. Il trasferimento di superficie non costituirà variante del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) approvato.

5.4. Sono comunque possibili quelle modifiche previste nell'elaborato n. *H01 "Norme tecniche di attuazione"*. In sede di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è possibile modificare la capacità edificatoria di ogni singola Unità Minima d'Intervento, lotto o gruppi di lotti, senza che ciò costituisca variante del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), nei limiti e nelle modalità seguenti:

- l'entità della variazione deve essere contenuta entro il 30% della capacità edificatoria stabilita dal P.U.A per l'Unità Minima d'Intervento con maggiore capacità edificatoria coinvolta nella variazione;
- La modifica potrà avvenire mediante uno specifico elaborato.
- il Progetto Unitario di ridefinizione delle varianti dovrà acquisire il solo parere del responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

5.5. In sede di attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) è inoltre possibile variare il confine di lotti contigui, compresa la possibilità di modificare il numero complessivo dei lotti nell'intero Comparto, ciò non dovrà però comportare varianti alle aree da cedere all'Amministrazione quali strade, percorsi, aree verdi, parcheggi e quindi non modificherà la Superficie

Fondiarria prevista nel Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.). Questo permetterà al richiedente di poter meglio gestire l'edificabilità di ogni lotto; non sarà comunque possibile ridurre la dimensione dei lotti al disotto di mq 300,00.

5.6. Si precisa che l'esatta estensione ed identificazione catastale delle aree da cedere al Comune, nel rispetto della superficie minima prevista nel P.U.A., sarà meglio individuata a seguito del frazionamento catastale da redigere a cura dei soggetti attuatori e del successivo atto di ricomposizione fondiaria, e potrà differire in alcune parti da quanto riportato nelle tavole di P.U.A. per errori, tolleranze o imprecisioni grafiche. Tali errori o imprecisioni e le eventuali difformità dimensionali nelle superfici di dette aree non comporteranno modifiche o variante al P.U.A., né alla presente convenzione

Art. 6 – Tempi d'attuazione

La realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo potrà avvenire per stralci funzionali nel periodo di validità del P.U.A. e della relativa Convenzione. L'Ambito 9 / B sarà realizzato in 2 stralci, come indicato negli elaborati di P.U.A. salvo diversi accordi con l'Amministrazione. Sarà facoltà dei richiedenti modificare il programma di attuazione senza modificare i tempi finali di conclusione delle opere.

Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) relativi all'ambito 9 / B ha validità di 10 (dieci) anni dalla firma della presente convenzione, ed entro tale termine i richiedenti si impegnano a realizzare e consegnare al Comune le opere di urbanizzazione primaria, perfettamente funzionanti e collaudabili, di tutti gli stralci funzionali dei P.U.A. oggetto della presente Convenzione, così come riportato all'art. 18 Legge 20/2000.

Art. 7 – Alienazione, trasferimenti, registrazioni e trascrizioni.

Il richiedente dovrà o potrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree o degli immobili oggetto dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) o dei loro stralci funzionali autorizzati, i patti qui sottoscritti.

In ogni caso per eventuali inadempienze sulle opere di urbanizzazione sottoposte alla diretta esecuzione dei richiedenti, e quindi ai relativi patti, i richiedenti verranno ritenuti responsabili a tutti gli effetti nei confronti del Comune.

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai richiedenti, che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

I richiedenti autorizzano la trascrizione del presente atto (stipulato, ripetesì, ai sensi della legge 28 gennaio 1977 n. 10) nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Direttore dell'Ufficio del Territorio da ogni responsabilità.

Art. 8 – Controversie e sanzioni

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge provvedimenti già citati in premessa, nonché al R.U.E. (Regolamento Urbanistico Edilizio) e P.S.C. (Piano Strutturale Comunale) vigenti del Comune di San Pietro in Casale.

Per la risoluzione di ogni eventuale controversia, che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il Foro di Bologna.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali tutte del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di San Pietro in Casale.

Il Comune di San Pietro in Casale prende atto che i richiedenti costituiranno a favore dello stesso Comune polizze fideiussorie e ipoteche a garanzia delle obbligazioni di cui all'Art. 4, **che saranno da consegnare contestualmente all'inizio delle opere di U1 di ogni stralcio, nelle modalità indicate al precedente art. 4.**

Io Notaio ho letto ai comparenti, che lo hanno approvato, questo atto dattiloscritto da persona di mia fiducia con nastro indelebile e completato di mia mano su fogli per complessive pagine comprese le postille e le sottoscrizioni.

Firmato

Firmato